



## 90537 Feucht

# Doppelgarage mit Singlewohnung und Erweiterungspotential

**450.000 €**

Kaufpreis

**50 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**580 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
Tel.: +49 9132750830  
[christine.vogel@remax.de](mailto:christine.vogel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	54 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	580 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1977
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1977
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Ofen

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis

Gültig bis: 01.06.2035

Endenergieverbrauch: 476,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1977

Wesentlicher Energieträger: Stückholz

Effizienzklasse: H

- Doppelgarage
- Geräteraum
- großes Wohn-/Schlafzimmer
- Kachelofen
- Küche
- Bad
- Abstellraum



## Beschreibung

Dieses charmante Gebäude wurde im Jahr 1977 erbaut und 1981 liebevoll umgebaut. Auf dem Grundstück entstand auf der Doppelgarage mit angrenzendem Geräteraum eine kleine, gemütliche Singlewohnung.

Die ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch eine warme Atmosphäre, die ein Kachelofen schafft. Die knapp 8 m<sup>2</sup> große Küche bietet ausreichend Platz, um täglich frisch zu kochen. Das kleine Badezimmer mit Wanne, WC und Waschtisch sowie der praktische Abstellraum runden das Angebot perfekt ab.

Sollten Sie in Zukunft mehr Raum benötigen, bietet das großzügige Grundstück vielfältige Möglichkeiten für einen Anbau oder Erweiterungen.

## Lage

Das Grundstück befindet sich in der beliebten Marktgemeinde Feucht, südöstlich von Nürnberg, im Landkreis Nürnberger Land. Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität.

Feucht bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen in direkter Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mit der S-Bahn (Linie S2) erreichen Sie das Zentrum von Nürnberg in nur ca. 15 Minuten. Zusätzlich ermöglichen die nahegelegenen Autobahnen A6, A9 und A73 eine schnelle Anbindung in alle Richtungen – ideal für Pendler und Vielfahrer.

Erholungssuchende und Naturliebhaber finden in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Der angrenzende Reichswald, Rad- und Wanderwege sowie das nahe Fränkische Seenland laden zu vielfältigen Aktivitäten im Grünen ein.

Die Kombination aus stadtnaher Lage, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Kapitalanleger.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 476.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)



Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

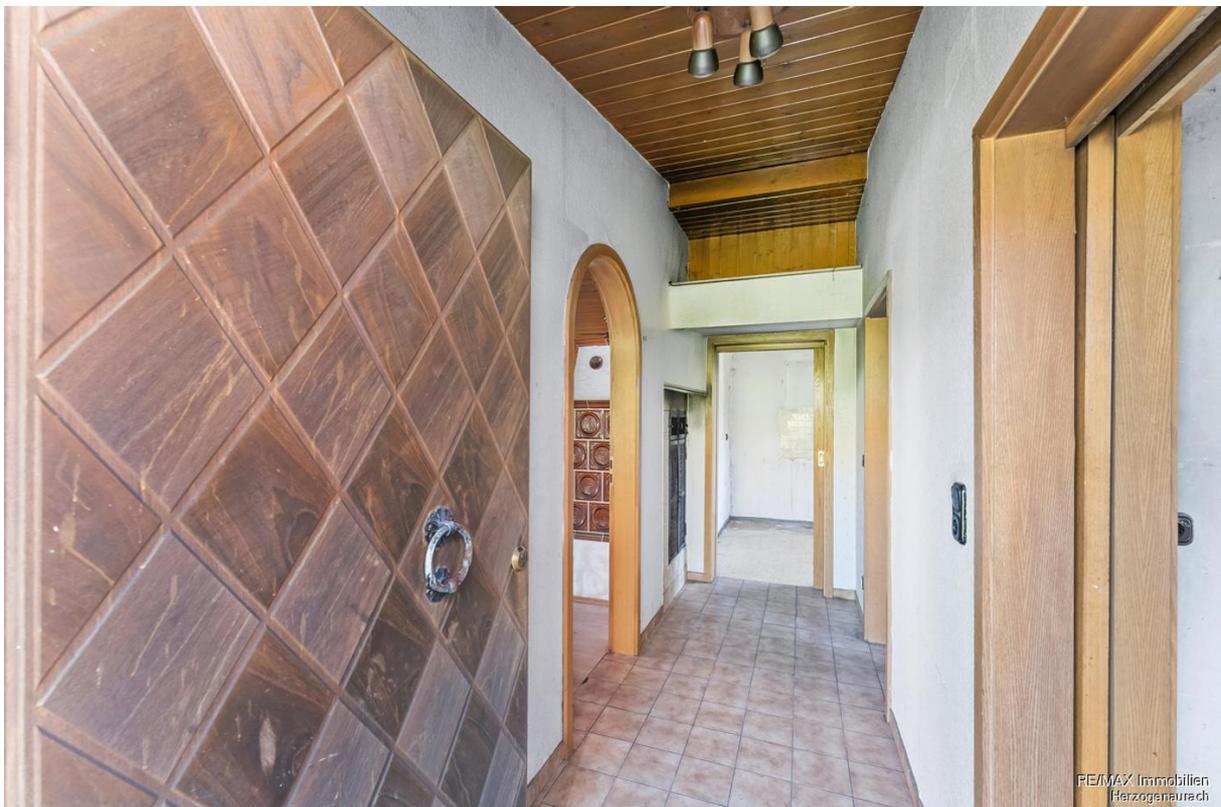
















RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



